existence d'un service municipal instructeur). « Une fausse bonne idée! » Ne faisant pas l'unanimité, cette réforme réclamée par les uns afin de raccourcir les délais d'instruction, suscite chez d'autres le scepticisme. Rappelant l'échec des précédents projets de réforme, ces derniers soulignent le rôle de l'instruction comme outil de négociation / persuasion avec les partenaires privés. « Une logique de donnant-donnant ». Un élu suggère d'ailleurs d'aller plus loin en imposant en amont des opérations, dès les négociations, la construction de 20 % de logements sociaux dans tout groupe de dix logements.

Une demande d'assistance juridique

La situation des copropriétés dégradées ou en voie de dégradation constitue pour les élus l'exemple type de leur difficulté à intervenir et de leur incapacité juridique à agir. « Avant nous avions une approche par publics, pertinente car opérationnelle, mais il faut aujourd'hui avoir une approche en termes de contraintes, motivée par l'urgence. » De manière générale, on observe que les outils de la politique de l'habitat peuvent être appréhendés sous des prismes différents (juridique, politique, technique, etc.). « Cela bouscule nos cultures. »

[étude en cours][5]

Point com.

Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat.
Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur **www.aurba.org**.

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : **Francis Cuillier** - Secrétariat de rédaction : **Nadine Gibault** - Rédacteur en chef : **Agnès Charousset** - Rédaction : **pôle habitat, foncier et évolution sociale**
Traitement graphique : **APG**, a'urba

Contacts : **Jacqueline Descazeaux**, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - **Agnès Charousset**, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007

LES PETITS DÉJEUNERS DE L'HABITAT

Compte rendu n°1 - juillet 2006

Politique de l'habitat et marché immobilier : quel rôle de l'élu ?

Édito

Mis en place dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur première édition le jeudi 6 juillet 2006.
Rendez-vous bimensuels, ils sont l'occasion pour les élus présents d'échanger et de faire partager leurs expériences quotidiennes.
Présidée par Véronique Fayet, vice-présidente de la CUB, déléguée à l'habitat et au PLH, la réunion s'est ouverte sur une rapide présentation par l'a-urba du fonctionnement du marché du logement avant de laisser place aux débats.
Unis par un constat global, la crise du logement et l'urgence à agir, les élus ont partagé leurs perceptions de la crise et questionné leur marge de manœuvre.

Vous l'avez dit !

« Mieux répondre aux besoins et produire du logement pour tous. »

« Mieux assurer les parcours résidentiels en utilisant l'accession sociale, en favorisant les demandes de mutation, en luttant contre la sous-occupation. »

« Faciliter l'action foncière en se dotant d'outils adaptés et opérationnels. »

« Mieux travailler avec les partenaires en initiant une démarche de concertation dès l'amont des projets et en animant un partenariat public/privé. »

« Mieux connaître les leviers existants et diffuser un abécédaire des outils de la politique de l'habitat. »

« Mieux accompagner les élus et leurs services par une assistance juridique auprès des communes. »

Les chantiers à mettre en œuvre

- La connaissance de l'occupation et le peuplement des parcs
- Les évolutions démographiques et leurs impacts sur les besoins et les modes d'habiter
- Les effets de la longévité humaine sur l'habitat (notion d'habitat adapté)
- Les opérations novatrices : les maisons partagées, l'habitat transitoire et bon marché (ex. : les constructions Algéco)
- La notion de densité et favoriser son acceptation
- Les pouvoirs du maire en matière d'attribution des logements sociaux
- Les modalités d'accès au logement

Prochain rendez-vous

« Habitat en formes : quels débats sur la densité ? » - jeudi 5 octobre 2006.

PLH programme local de l'habitat

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX LA CUB

1. Regards croisés des élus sur la crise

Alerte à publics en difficultés

Les « travailleurs pauvres »
Malgré leur emploi, ils se présentent de plus en plus pour obtenir un logement d'urgence. Faute de place et ne pouvant accéder ni au marché libre ni au parc social, ils sont souvent contraints de dormir dans leur voiture ou dans une caravane, comme en témoigne un des élus présents. Se pose alors un dilemme : comment satisfaire toutes les demandes ? « C'est très difficile à gérer politiquement ». Car si la commune souhaite loger les personnes en rupture, voire en situation d'hébergement, elle monopolise la totalité des réservations de logements sociaux à sa disposition et ne peut alors répondre aux autres demandes.
[note de l'observatoire][1]

Les familles monoparentales à faibles revenus
Elles rencontrent d'importantes difficultés à trouver de grands logements adaptés à leurs besoins. Jugeant « insupportable » l'occupation d'un appartement T5 par une personne seule, un élu a alors soulevé la question de la mutabilité du parc HLM et plus globalement des politiques de peuplement.
[note de l'observatoire][2]

Les jeunes adultes
La décohabitation et l'autonomisation résidentielle des jeunes adultes deviennent de plus en plus complexes. L'accès à un logement leur est en effet d'autant plus difficile que leurs revenus sont faibles et souvent instables. Un élu a, à cet égard, fait observer que de plus en plus de jeunes couples restent vivre au domicile parental faute de logement abordable.
[note de l'observatoire][3]

Les « points noirs » de l'offre

La gestion du logement d'urgence
« Pour un logement d'urgence, nous avons dix demandes. » Face à une demande toujours croissante et des charges difficiles à engager pour la commune, les élus regrettent dans l'ensemble leur faible marge de manœuvre. Faute d'offre adaptée, des solutions peu satisfaisantes sont trouvées au risque de créer des dettes locatives, et de rendre plus difficile l'accès des familles au logement social classique.

Le parc social public déqualifié, notamment les opérations de rénovation urbaine
« Il faut arrêter de démolir avant de reconstruire. » Afin d'éviter les situations critiques de relogement, un élu suggère de parler de « reconstruction/démolition » et non de « démolition/reconstruction ».
La concertation avec la population constitue un indispensable préalable selon plusieurs élus, rappelant à cette occasion la mission

> Rappel !
> «L'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics élaborent et mettent en œuvre, par décisions concertées ou par voie de convention, des programmes d'actions dans les ZUS.»
> art.1 - Loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

de pédagogie autour des enjeux urbains dont seraient investis les représentants locaux.

Les copropriétés dégradées et le parc privé indigne
« Il y a des marchands de sommeil sans scrupules qui logent des personnes de manière déplorable... mais on n'en parle jamais ». De même, les maires alertent sur les risques de dégradation des parcs défiscalisés (produits investisseurs de type de Robien) : en effet, identifiés comme de futures copropriétés dégradées à terme, ces produits doivent faire l'objet d'une action préventive.
[note de l'observatoire][4] [étude en cours][1]

Les déséquilibres territoriaux

À l'échelle des opérations d'aménagement
L'enjeu de la mixité sociale et de la diversité de l'offre de logements est interrogé. Ainsi, les logements intermédiaires apparaissent pour certains comme nécessaires : ils contribueraient à l'équilibre global du projet et faciliteraient les mutations entre le parc social et le marché libre.
Pour autant, la « nécessité » de produire davantage de PLS n'a pas été unanimement partagée.
[note de l'observatoire][5]

[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. Répartition des réservations sur un programme communautaire de logements neufs :
- 30 % contingent préfectoral (dont 25 % remis aux bailleurs pour les mal logés et 5 % pour les fonctionnaires) ;
- 20 % contingent communal ;
- 10 % contingent de la CUB ;
- 15 à 20 % pour les bailleurs ;
- 20 à 25 % pour le 1 % patronal. (source CDHLM)

2. La part des monoparentaux dans les familles allocataires CAF : près de 31 %.

3. Deux fois moins de logements pour les jeunes sur la CUB.
(résidences sociales / FJT et sous locations)

4. Les produits investisseurs constituent 2/3 des constructions dans la CUB.

5. Programmation triennale (CUB) 2006/2008 : 43 % de PLS.

6. 14 886 nouveaux arrivants sur la CUB entre 2004 et 2005. (Source : enquête nouveaux voisins - CAF)

7. Part des logements individuels dans la programmation triennale 2006 / 2008 : 20 %.

8. Les démolitions dans le cadre de l'ANRU :
- logements démolis : 3 271,
- reconstitution de l'offre sociale : 3 270 (dont 48 % sur site).

[Étude en cours]

1. CUB - Recensement et qualification des copropriétés dégradées dans le cadre du PLH communautaire.

2. a'urba - Mode d'emploi du PLU et guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB.

3. a'urba - Catalogue des outils fonciers.

4. CUB - Réforme de la surcharge foncière dans le cadre de la révision du règlement d'intervention de la CUB

5. CUB - L'habitat indigne dans la CUB (avec rappel des dispositifs réglementaires nationaux et des procédures applicables au niveau local).

À l'échelle de l'agglomération
La faible interdépendance et cohérence entre opérations a été questionnée dans le cadre des démolitions lors du relogement des populations notamment hors commune. Sur ce point, un des élus n'était cependant pas opposé à accueillir ces nouvelles populations dans sa commune à la condition de bénéficier d'une aide communautaire. Par ailleurs, l'ensemble des élus mettent en garde quant au caractère trop globalisant de l'impératif communautaire de densification, malgré le zonage établi dans le règlement du PLU. Selon qu'il s'agisse d'un centre ville ou d'une banlieue pavillonnaire, il faut construire une densité différente et surtout adaptée en terme de forme urbaine. L'exercice de densification systématique peut d'ailleurs s'avérer risqué, notamment dans les quartiers d'habitat social selon un élu. « On ne peut pas densifier au ras d'une zone pavillonnaire. »
[étude en cours][2]

À l'échelle élargie
Compte tenu de l'attractivité de l'agglomération et des enjeux métropolitains en matière d'habitat, une réflexion à une échelle élargie, notamment régionale, a en outre été proposée avec une attention accrue pour les franges urbaines de la CUB.
[note de l'observatoire][6]

2. Les freins à l'action du maire

Les contraintes financières

De manière générale, la mobilisation du foncier semble constituer pour les élus un obstacle majeur à la construction : sa cherté, sa rareté et sa localisation (soit excentrée et mal desservie, soit dans des quartiers d'habitat social) ont été rappelées à plusieurs reprises. « Il faut pouvoir suivre ! » Plus encore, c'est le cumul des efforts consentis par les communes qui a été dénoncé, efforts notamment liés à la difficile maîtrise du foncier, au coût de l'acquisition foncière, aux diverses pratiques relatives au financement de la surcharge foncière, et au-delà du montant de la construction, aux charges en termes d'équipements (construction d'écoles, transports en commun...), d'offres de services et de personnels.
[études en cours][3 et 4]

Les contraintes « socio-culturelles »

Les résistances au logement social manifestées par les habitants
Ces derniers qui admettent certes l'utilité des logements sociaux demandent également et paradoxalement moins de densification. Le « rêve » de la maison individuelle semble en effet perdurer, y compris chez les jeunes adultes.

L'idée d'une campagne d'information sur la représentation du logement social ainsi que sur la densification (qui doit être dissociée

> Actualités !
> Dans le cadre du Congrès HLM (sept. 2006), sera organisée une exposition sur les expériences novatrices relatives au logement social.

d'une faible qualité urbaine) a d'ailleurs fait l'objet d'une demande unanime.
[note de l'observatoire][7]

Les messages aux bailleurs sociaux
Certains élus pointent les difficultés des bailleurs à prendre en compte « les réalités sociologiques des familles », notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine sur lesquelles ils concentrent leurs efforts. À cet égard, plusieurs élus ont souligné les « paradoxes de l'ANRU » dont les opérations aboutissent souvent à construire « mieux » et pourtant « moins bien » (au regard des besoins et des caractéristiques de la demande). La stigmatisation des logements sociaux par les plaques des bailleurs sur les bâtiments a par ailleurs suscité la perplexité des élus présents. « C'est une balise qui fait fuir les gens ! » Il faudrait selon eux les interdire pour une meilleure intégration dans l'environnement social, ces constructions étant banalisées depuis ces dernières années.
[note de l'observatoire][8]

Les contraintes juridiques

La lenteur des procédures
Un débat relatif à la future réforme du permis de construire a été l'occasion de constater la lenteur des procédures d'instruction mais également de rappeler les différences de statuts d'une commune à l'autre (compétence déléguée à la DDE ou